



Herceghalom Község
Önkormányzata

	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Előterjesztő: Polgármester			X		X	
Ügyintéző			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Pénzügyi előadó						
Jegyző	04. 14.		HKB		PTB	
Polgármester	04. 17.				X	

Meghívott személy: Horváth Adrienne tervező

Semmelweis Egyetem képviselője

- Melléklet:
- Semmelweis Egyetem kérelme és a tervezési díj Költségviselőként történő elfogadása
 - Telepítési Tanulmányterv
 - Településrendezési szerződés

ELŐTERJESZTÉS

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2023. május 02. napján megtartásra kerülő nyilvános, munkaterv szerinti ülésére

Tárgy: Döntés Herceghalom – a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztésével érintett – 267/4 hrsz-ú és a 267/5 hrsz-ú (volt 268 hrsz. részét képező) területekre elkészített Telepítési tanulmányterv elfogadásának támogatásáról, Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottsági Tagok!

I.)

A Semmelweis Egyetem pályázik az RRF-2.3.1-2021 azonosító számú „NEMZETI LABORATÓRIUMOK LÉTREHOZÁSA, KOMPLEX FEJLESZTÉSE” c. pályázat keretében.

Az Egyetem *Nemzeti Kardiovaszkuláris Laboratórium* tárgyú pályázati kérelmét a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal szakmai előminősítés keretében támogatta.

E projekt megvalósulási helyszínei között szerepel Herceghalom 267/3 hrsz-ú (volt 267/2 hrsz) ingatlanja, amelynek az északkeleti részén fekvő kutatólabor épülete, illetve az aköré újonnan kialakításra kerülő 267/4 hrsz-ú telek és az amellel fekvő 267/5 hrsz-ú (volt 268 hrsz) telek területei kerülnek be a pályázatba.

A pályázatra kerülő ingatlan felvételre került az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő **közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánításáról** szóló 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 84. sorába.

A pályázatban történő részvétel érdekében a volt kutatóintézet területének északkeleti részén meglévő kutatólaboratórium épületét érintő fejlesztés miatt szükséges volt a kutatólaboratórium épületének (267/4 hrsz) önálló telekre történő megosztása.

Ezért fenti tervezett telekosztás megvalósítása érdekében 2022-ben módosítani kellett Herceghalom településrendezési tervét a volt kutatóintézet területét jelentő 267/3 hrsz-ú (volt 267/2 hrsz) és a terület északkeleti részén fekvő a meglévő kutatólaboratórium fejlesztésével érintett jelenleg már két önálló telken fekvő 267/4 és 267/5 hrsz-ú (volt 268 hrsz) területekre. E tervmódosítás megalapozásához 2022. év elején Telepítési tanulmánytervet készített szintén a HA Tervstúdiók Kft. a Semmelweis Egyetem költségviselésében, amelyben meghatározott Szabályozási koncepciót a Képviselő-testület 1/2022. (I.13.) számú határozatával fogadott el, és amely alapján elkészített Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítást az Önkormányzat 12/2022.(VI.15.) önkormányzati rendelettel hagyott jóvá.

Az ezen 2022. évi új HÉSZ-módosítás és Szabályozási terv – amely Ko-3 jelű különleges oktatási építési övezetbe sorolta a kutatólaboratórium épület környezetében kialakításra kerülő (új 267/4 hrsz) és a mellette álló 267/5 hrsz-ú (volt 268 hrsz) ingatlanokat - alapján elkészített Tépítési engedéllyel kapcsolatban az Országos Építészeti Tervtanács olyan módosításokat kért, amelyek szükségessé teszik a Helyi Építési Szabályzat **ÚJBÓLI** – kismértékű – módosítását.

Az **ÚJ HÉSZ** módosítását megelőzően, az önkormányzat és a fejlesztő megállapodását rögzítő **településrendezési szerződést** előkészítő Képviselő-testületi döntés **meghozásához Telepítési tanulmányterv készült**, amely szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett területeken tervezett projekt szükséges módosításait, valamint javaslatot tesz a területekre tervezett új szabályozás koncepciójára. E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett területek konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő **településrendezési eszközök módosítása** készül.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a jelen tanulmánytervet készítő településtervező javaslata alapján a települési önkormányzati főépítész határozta meg az alábbiak szerint: mivel jelen Telepítési tanulmányterv a 2022. év elején az ugyanezen területre elkészített tanulmányterv módosítása, ezért a településtervezési tervezési munka mellett egyéb szakági munkarész elkészítése nem szükséges.

A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, A TERVEZÉSI FELADAT RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A korábbi, 2022. évi, a Képviselő-testület által 1/2022. (I.13.) számú határozattal elfogadott Telepítési tanulmányterv, majd az ebben foglalt szabályozási koncepció alapján módosításra került és a Képviselő-testület által 12/2022.(VI.15.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv. A módosítás a kutatólaboratórium épülete körül tervezett – azóta 267/4 hrsz-ú - telek és a mellette álló 267/5 hrsz-ú (volt 268 hrsz részét képező) telkeket – a csak ezen területre kialakított - **Ko-3** jelű **különleges-oktatási építési övezetbe** sorolta.

A 2022. évi HÉSZ módosítás szerint a **Ko-3** jelű övezetben az oktatás, a kutatás és az egészségügy rendeltetések és azokhoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el a Szabályozási tervlapon a kutatólaboratórium meglévő épületét szorosan magába foglaló építési helyen belül az övezet szerinti beépítési paraméterek: 40 % beépítés, 40 % zöldfelület, 6 m épületmagasság figyelembevételével. E szabályozás azonban a 268 hrsz-ú telken – a konkrét fejlesztési elképzelés hiányában – ún. „a telek be nem építhető része” területet jelöl ki, amely telekrészen csak műtárgyak, közművezetékek és műtárgyaik, napelem tartószerkezetének építménye helyezhetők el, valamint parkoló alakítható ki.

A fenti, 12/2022.(VI.15.) önkormányzati rendelettel hatályossá vált szabályozás alapján a 2022. őszen elkészült építészeti tervek építési engedélyezéséhez szükséges 2023. márciusában megkért Országos Tervtanácsi véleményezés (Lásd Terviratok 4. melléklet: Tervtanácsi vélemény) során a tervtanács kérte **az épület kedvezőbb településképi megjelenése** érdekében, az építészeti terv kismértékű átdolgozása keretében **az épületmagasság megemelését** annak érdekében, hogy a meglévő épület eltérő gerincmagasságú tetőszerkezete a gerincvonalának magassági törése nélkül kerüljön lecserélésre és a földszinti épülethomlokzaton a **homlokzati hőszigetelés elhelyezésénél téгла, illetve téglajellegű burkolat kerüljön alkalmazásra.**

Ezen módosítások az ingatlanra vonatkozó szabályozási előírások figyelembevétele betartásával nem teljesíthetők, ezért a **Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ÚJABB** módosítása szükséges, amely során az épületmagasság tekintetében 60 cm értékkel szükséges a megnövelés, az építési hely kijelölésnél, mivel az eredeti épület szerinti homlokzati sík szerint van feltüntetve a földhivatali térképen és a Szabályozási terv ezt a homlokzati kontúrt számítva jelölte ki a Szabályozási tervlapon **az építési helyet, ennek kismértékű bővítése is szükséges.** Bár az utólagos hőszigetelés nem számít bele a beépítési %-ba, de az építési helynél az erre kerülő téгла, vagy téglajellegű homlokzat kerülete biztosan nagyobb a Szabályozási terven meghatározottnál, azaz biztosan „ki fog lógni” az építési helyből, amennyiben az nem kerül korrigálásra az országos tervtanács által kért homlokzati burkolat szerint. Az alaprajzi elhelyezés nem kerül módosításra a fentiek szerinti terv átdolgozása során.

Mivel a minimum 60 cm épületmagasság módosítás a **szükséges magassági módosítás**, de hogy egyéb az építésztervi átdolgozásnál előkerülő kisebb homlokzati kidolgozásnál legyen mozgástere az építésznek, így a biztonság kedvéért **80 cm növelés** kerül átvezetésre a HÉSZ módosításánál.

Mivel a hatályos szabályozási előírások a be nem építhető telekrészen a napelem és annak, mint parkolóhely feletti tartószerkezete elhelyezésének lehetőségét is tartalmazták, de időközben a napelemek tartószerkezete és az ennek árnyékában kiállítható parkolóhely részletesen és pontosan kidolgozásra került az építésztervekben, ezért célszerű **„a telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész határát ennek figyelembevételével pontosítani.** Ennek értelmében a parkolóhelyek és az azok árnyékolását is szolgáló napelemtartószerkezet helyének figyelembevételével módosításra kerül a „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész úgy, hogy a parkolóhely, valamint a parkoló déli végén kialakított speciális gépjárműmosó is kikerül e területrész lehatárolásából. Ennek értelmében a „be nem építhető területrész” ténylegesen csupán a HÉSZ-ben szabályozott elemek kerülhetnek elhelyezésre.

Mivel „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területen már meglévő közművezetékek, közműműtárgyak és részüik is vannak, valamint a részüikre még további napelem is kerülhet, ezért ezek elhelyezését továbbra is lehetővé teszi a HÉSZ, csupán a parkolóhely kialakítás kerül ki a hatályos HÉSZ-ben a „nem beépíthető telekrészen” elhelyezhető felsorolt elemek közül.

A tervet készítő Semmelweis Klinika megállapodott a Herceghalom településrendezési terveit több évtizede rendszeresen készítő HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.-vel a HÉSZ-módosítás tervének tervezési díjáról, tekintettel arra, hogy a tervmódosítás költségviselője a Semmelweis Klinika, amellyel az Önkormányzat Településrendezési szerződést köt a tervezési díj költségviselésével kapcsolatban.

Fontos azt is kiemelni, hogy mivel az építési engedélyezés folyamata a Tervtanácsi vélemény miatt átmenetileg leállításra került a szükséges HÉSZ-módosítás jóváhagyásáig, ezért a jóváhagyásra kerülő **HÉSZ-módosítás rendelet-tervezetének ún. záró rendelkezését úgy kell megfogalmazni, hogy az ne csak a HÉSZ-módosítás jóváhagyását követően megindításra kerülő építési engedélyezésre vonatkozzon, hanem már a folyamatban lévő ügyre is, azaz az Építési Hatóság a kutatólabor építési engedélyezésénél már ezt vehesse alapul!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat megvitatására és elfogadására.

Határozati javaslat:

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023.(V.....) számú határozata:

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Herceghalom a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztésével érintett 267/4 hrsz-ú és a 267/5 hrsz-ú (volt 268 hrsz részét képező) területekre elkészített Telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Herceghalom 267/4 és 267/5 helyrajzi számú ingatlanokra a Semmelweis Egyetem által tervezett pályázati beruházás megvalósítása érdekében szükséges Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzat módosításának előkészítéséhez a fejlesztő Semmelweis Egyetem által elkészített „Telepítési tanulmánytervet”, valamint a tanulmánytervben foglalt Szabályozási koncepciót és Szabályozási tervlap javaslatot a tanulmánytervet követő Herceghalom Településrendezési Eszközeinek módosítása c. terv megalapozásához.
2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a fejlesztővel, az 1. pontban meghatározott ingatlanokra vonatkozóan a beruházás megvalósítása érdekében Herceghalom Község Településrendezési Eszközei módosítása elkészítésének finanszírozására kötetendő Településrendezési Szerződés aláírására, amelynek mellékletét képezi a Településrendezési eszközök módosításának Tervezési szerződése.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester

Határidő: a döntést követő 30 napon belül.

II.) Tekintettel az építési engedélyezési eljárás felfüggesztésére és a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítására, célszerű egyszerre tárgyalni és dönteni a településrendezési szerződés mellett magáról a HÉSZ-módosítási eljárásról is, természetesen feltételhez kötés mellett.

A 2022-ben történt magasabb szintű jogszabályváltozás miatt a rendezési tervek módosításának eljárásrendje, és az egyeztetés módja megváltozott, mind az államigazgatási, mind a partnerségi-lakossági egyeztetés tekintetében. Mindkettő az ún. E-TÉR elektronikus egyeztetés felületen kerül lefolytatásra.

A települések megtarthatják, illetve hatályon kívül helyezhetik korábbi partnerségi rendeletüket, és az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan lefolytathatják a korábban már megszokott partnerségi-lakossági egyeztetést, de az E-TÉR-en folyó partnerség megtartása kötelező.

Mindemellett, a korábban több határozattal kezdődő termódosítások helyett 2022. július elsejét követően megkezdett termódosításokkal kapcsolatban az önkormányzati döntéseket egy döntésben, azaz **együttes határozatban** szükséges meghozni.

A 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bek. szerint együttes határozatban kell a döntéseket meghozni, az alábbiak szerint:

„59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az **önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

A pályázatra kerülő ingatlan felvételre került az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő **közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról** szóló 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 84. sorába.

Ennek értelmében jelen HESz-módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Herceghalom Község Önkormányzata** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletnek a nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyekre vonatkozó 68. § (1) a) pontja aa) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le.

Fentiek alapján az **együttes döntést tartalmazó határozati javaslat –melynek elfogadására teszek javaslatot- a következő:**

Határozati javaslat:

Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023. (V...) számú határozata:

Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának módosításáról

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztésével érintett 267/4 hrsz-ú és a 267/5 hrsz-ú (volt 268 hrsz részét képező) területekre tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében történő módosításának támogatásával kapcsolatosan - a Semmelweis Egyetem és Herceghalom Község Önkormányzata közti Településrendezési szerződés aláírása és teljesítése feltételével- az alábbi döntést hozza:

1. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztése érdekében történő módosítását a Semmelweis Egyetem és Herceghalom Község Önkormányzata közti Településrendezési szerződés aláírása és teljesítése esetén.

2. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete „Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztésével érintett 267/4 hrsz és a 267/5 hrsz (volt 268

hrsz részét képező) területekre történő módosítása” című terv során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatának módosítását a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni a nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyekre vonatkozó 68. § (1) a) pontja aa) alpontjára hivatkozással.

4. Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat I. mellékletét képező a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló, a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője által készített feljegyzést.

Felelős: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Határidő: Folyamatos

1. melléklet a .../2023. (IV....) önkormányzati határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

**FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL
HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
RÉSZE**

Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztésével érintett 267/4 hrsz és a 267/5 hrsz (volt 268 hrsz részét képező) területekre történő módosítása **c. tervhez**

Herceghalom Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítani kívánja Herceghalom Helyi Építési Szabályzatát a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztésével érintett – 267/4 hrsz és a 267/5 hrsz (volt 268 hrsz részét képező) – területekre tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

A pályázattal érintett ingatlan felvételre került az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 84. sorába.

Ennek értelmében jelen HÉSz módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Herceghalom Község Önkormányzata** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletnek a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyekre vonatkozó 68. § (1) a) pontja aa) alpontjának** eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető rendszerben Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló rendeletének figyelembevétele mellett.

A tervmódosításhoz a **Képviselő-testületnek** 419/2021. Korm. R. 59. § (2) bekezdése értelmében **határozatban együttesen dönt:** (1) tervmódosítás tényéről, (2) új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, (3) a tervmódosítás államigazgatási eljárás fajtájáról és (4) a 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** alátámasztó munkarészei (a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat) **tartalmára** előírt követelményeket a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdés b) pontjában rögzítettetek szerint a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg** a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bek szerint összevont határozat keretében, annak (4) pontjaként fogadja el.

Herceghalom Község hatályos településrendezési eszközeit 2019-ben (a Településszerkezeti tervet 173/2018. (XII.11.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát a 12/2018. (XII.15.) rendelettel) **hagyta jóvá a képviselő-testület.** Amely településrendezési eszközök **terveihez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült.**

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható,** azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell.**

Horváth Adrienne tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervező nyilatkozom, hogy a Semmelweis Egyetem kutatólaboratórium fejlesztésével érintett 267/4 hrsz és a 267/5 hrsz (volt 268 hrsz részét képező) területeket érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül. **A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.**

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint

1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Herceghalom Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt

1. Helyzetfeltáró,
2. Helyzetelemző és
3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

Budapest, 2023. április 17.



Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 13-1095

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:

Ónodi Szabó Lajos
települési önkormányzati főépítész

Herceghalom, 2023. április 17.

Csizmadia Zsuzsanna sk.
polgármester

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/31689/2023

2023.04.17

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Belterület 267/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett major

0

7.0796

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55604/2022.12.20

eredeti határozat: 38689/2021.04.16

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55604/2022.12.20

eredeti határozat: 43298/2011.07.21

VezetékJog

13 m2 nagyságú területre a VB-287/2011. sz. határozat alapján (5-2602/2010.).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 55604/2022.12.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Herceghalom 267/2 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett a 606506/2022. számú változási vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/31694/2023

2023.04.17

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Belterület 267/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

. Kivett major

0

1917

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55604/2022.12.20

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján a tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55604/2022.12.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a Herceghalom 267/2 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett a 606506/2022. számú változási vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/31700/2023

2023.04.17

HERCEGHALOM

Szektor: 15

Belterület

268 helyrajzi szám

2053 HERCEGHALOM Névtelen utca 268 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

6762 (m2) törlő határozat:53411/2005.10.05

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

6000

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 31406/5/2022.01.18

törlő határozat: 31406/5/2022.01.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - -

2. hányad: 0/1 törlő határozat: 42364/2005.05.26

törlő határozat: 42364/2005.05.26

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: ÁLLATTENYÉSZTÉSI ÉS TAKARMÁNYOZÁSI KUTATÓINTÉZET

cím: 2053 HERCEGHALOM Gesztenyés út 1.

3. hányad: 1/1 törlő határozat: 39401/2012.03.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 42364/2005.05.26

törlő határozat: 39401/2012.03.30

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: ÁLLATTENYÉSZTÉSI ÉS TAKARMÁNYOZÁSI KUTATÓINTÉZET

cím: 2053 HERCEGHALOM Gesztenyés út 1.

4. hányad: 1/1 törlő határozat: 34083/3/2015.03.13

bejegyző határozat, érkezési idő: 39401/2012.03.30

törlő határozat: 34083/3/2015.03.13

jogcím: vagyonkezelő

jogállás: vagyonkezelő

név: ÁLLATTENYÉSZTÉSI ÉS TAKARMÁNYOZÁSI KUTATÓINTÉZET

cím: 2053 HERCEGHALOM Gesztenyés út 1.

5. hányad: 1/1 törlő határozat: 31406/5/2022.01.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 34083/3/2015.03.13

törlő határozat: 31406/5/2022.01.18

jogcím: jogutódlás

jogállás: vagyonkezelő

név: NEMZETI AGRÁRKUTATÁSI ÉS INNOVÁCIÓS KÖZPONT

cím: 2100 GÖDÖLLŐ Szent-Györgyi Albert utca 4.

törzsszám: 15323819

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/31700/2023

2023.04.17

Szektor: 15

HERCEGHALOM

Belterület 268 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 54626/2/2022.12.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 31406/5/2022.01.18

törlő határozat: 54626/2/2022.12.05

jogcím: ingyenes tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR AGRÁR- ÉS ÉLETTUDOMÁNYI EGYETEM
cím: 2100 GÖDÖLLŐ Páter Károly utca 1.
törzsszám: 19294784

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54626/2/2022.12.05
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: SEMMELWEIS EGYETEM
cím: 1085 BUDAPEST Üllői út 26
törzsszám: 15329808

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42364/2005.05.26

törlő határozat: 54626/2/2022.12.05

Önálló szöveges bejegyzés az 54792/1993. számú kezelő jog bejegyzési eljárás megszüntetése.
jogosult:
név: HERCEGHALOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734745
cím : 2053 HERCEGHALOM Gesztenyés utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53411/2005.10.05

Önálló szöveges bejegyzés az E-20/2005 számú vázrajz alapján területváltozás.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



SEMMELWEIS EGYETEM

Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika

igazgató

PROF. DR. MERKELY BÉLA



Iktatószám: **41033** /GFIVGÜI/2023

Herceghalomi Polgármesteri Hivatal
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.
Csízmadia Zsuzsanna polgármester

Tárgy: településrendezési szerződés

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Képviselőtestület!

Kérjük Önöket, hogy a Semmelweis Egyetem kutatólaboratóriuma épületének fejlesztéséhez tartozó 267/4 és 268 hrsz. területekre vonatkozó Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának módosítását megalapozó mellékelt Telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepcióval kapcsolatos képviselőtestületi támogató döntés meghozatalára.

A Telepítési tanulmányterv alapján Herceghalom Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatban a HA Tervstúdió Kft. mellékelt tervezési ajánlatát, mint költségviselő elfogadom és a terv költségviselésével kapcsolatban Herceghalom Önkormányzatával történő településrendezési szerződés megkötését vállalom.

Budapest, 2023. április 13.

Tisztelettel:


Semmelweis Egyetem
VÁROSMAJORI SZÍV- ÉS
ÉRGYÓGYÁSZATI KLINIKA
1122 Budapest, Városmajori út 68.
Igazgató: Dr. Merkely Béla

Prof. Dr. Merkely Béla
igazgató



Kovács Péter
tömbigazgató

TERVEZÉSI AJÁNLAT -

Ajánlatkérő – fejlesztő:

SEMMEIWEIS EGYETEM

Székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26.

Adószám: 19308674-2-42

Képviseli: Dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Livia kancellár

eljáró szervezeti egység: **VÁROSMAJORI SZÍV- ÉS ÉRGYÓGYÁSZATI KLINIKA**

kötelezettségvállaló: Dr. Merkely Béla igazgató

pénzügyi ellenjegyző és kapcsolattartó: Kovács Péter tömbigazgató

Mobil: +36/20-825-8025

E-mail: kovacs.peter@semmelweis-univ.hu

továbbiakban: Költségviselő

Ajánlatadó:

HA TERVSTÚDIO TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT.

Székhelye: 1116 Budapest Zsurló köz 5.

Képviseli: Horváth Adrienne ügyvezető

Adószáma: 25456240-2-43

Bankszámlaszáma: K&H Bank 10400968-50526785-50661008

Mobil: +36-30/236-3295

E-mail: ha@haterv.hu

továbbiakban: Tervező

1. **HERCEGHALOM HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA** – a Semmelweis Egyetem kutatólabor épületének fejlesztéséhez tartozó - 267/4 és 268 hrsz területekre c. tervdokumentáció elkészítése.

2. A Munka célja, tervezési feladatok:

Az 1. pont szerinti területekre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat 2022-ben került módosításra az eszerint elkészült az Építési engedélyezés során az Országos tervtanács véleményében kérte az épület kedvezőbb településképi megjelenése érdekében az építész tervek kismértékű átdolgozása keretében az épületmagasság megemelését és a földszinti épülethomlokzaton téгла, illetve téglajellegű burkolat alkalmazását.

Ezen módosítások az ingatlanra vonatkozó szabályozási előírások miatt csak akkor teljesíthetők, amennyiben a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ismét módosításra kerül az épületmagasság tekintetében 60 cm értékkel szükséges a növelés, az építési helykijelölésnél, mivel az az eredeti épület szerinti homlokzati sík szerint van feltüntetve a földhivatali térképen és a Szabályozási terv ezt a homlokzati kontúr számítva jelölte ki az építési helyet, ennek kismértékű bővítése is szükséges. Bár az utólagos hőszigetelés nem számít bele a beépítési %-ba, de az építési helynél az erre kerülő téгла, vagy téglajellegű homlokzat ki fog lógni az építési helyből. Az alaprajzi elhelyezés nem kerül módosításra fentiek szerinti terv átdolgozás során.

Mivel a 60 cm épületmagasság módosítás a szükséges magassági módosítás, de a biztonság kedvéért a 80 cm növelés kedvezőbb.

A szabályozási előírások tekintetében részben pontosításra kerül mind az építési hely, illetve a nem beépíthető terület rész határa is.

3. Településrendezési szerződés:

A Településrendezési Eszközök (TRE) módosítását megelőzően az önkormányzat és a fejlesztő megállapodását rögzítő ún. településrendezési szerződést köt a tervek készítés fejlesztő általi költségviseléséről. E szerződést a területekre elkészített Telepítési tanulmányterv alapozza meg, mivel a tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő termódosítás készül.

4. A munka menete, tartalma és a figyelembe veendő jogszabályok:

A termódosítás államigazgatási egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2022. Korm.rend.) 68. § értelmében az ún. egyszerűsített eljárásban kerülhet lefolytatásra az ún. E-Tér elektronikus egyeztetési felületen.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettetek szerint a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket a települési önkormányzati főépítész, illetve annak egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és szerepeltetni kell a tervanyag alátámasztó mellékletében. Előzetesen megállapítható, hogy jelen módosítás során szakági alátámasztó munkarész elkészítése nem szükséges elegendő azokat általános településtervezői szempontból elkészíteni.

5. Tervezési díj

A tervezési díj magába foglalja a tervek készítésén kívül a szükséges egyeztetések lefolytatásához és a jóváhagyáshoz tartozó iratok, levelek, határozatok és előterjesztési anyagok készítését, illetve az azokhoz tartozó tervezői részvételt.

Az 1. pontja szerinti munka tervezési díja:

Tervezési díj:	700.000,-Ft
27% Áfa	189.000,-Ft
Összesen:	889.000,-Ft
azaz: nyolcszáznyolcvankilencezer forint	

A tervezési díj kifizetés az alábbi ütemezésben történik:

- a környezeti értékelés előzetes véleményezés benyújtott levél megküldésekor: 300.000 Ft+Áfa,
- a az E-TÉR partnerségi egyeztetés megkezdéséhez benyújtott tervdokumentáció: 150.000 Ft+Áfa,
- a tervdok. államigazg. egyezt.-nek megindítása az E-TÉR-be történő feltöltésekor: 200.000 Ft+Áfa,
- képviselő-testület számára jóváhagyásra megküldött tervdokument. leszállításakor: 50.000 Ft+Áfa.

A tervhez nem szükséges ezért a tervezési díj nem tartalmazza sem a 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés, sem régészeti szakági munkarész elkészítését.

6. Tervezési időigény:

1. Együttes határozat meghozatala, a terv tartalmáról szóló döntéssel és Előterjesztéssel – **1 hét**
2. Környezeti értékelés egyeztetéséhez szükséges tervismertetés készítésének időigénye – **1 hét**
3. A termódosítás időigénye az egyes Képviselő-testületi döntések meghozatalának, majd az E-Téren kívül lefolytatásra kerülő környezeti értékelés előzetes kötelező véleményezés – 20 nap, azaz **3 hét**

- 4.A partnerségi egyeztetésre elkészülő tervanyag időigénye – **3 hét**,
5. Az E-Tér elektronikus felületen zajló Partnerségi véleményezés – min. 10 nap, azaz **1,5 hét**
6. Az E-Tér elektronikus felületén kívül lefolytatásra kerülő lakossági fórum – min. 16 nap, azaz **3,5 hét**
- 7.A Környezeti értékelés szükségességének egyeztetése és a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárása (Előterjesztés készítés és elfogadás) – **1 hét**, ill. a KT ülés időpontja,
- 8.Az E-Téren folyó államigazgatási egyeztetés, amelyen az állami főépítész egyeztető tárgyalást hív össze és tart meg a záró szakasz kezdeményezését követő 10 napon belül – **1,5 hét**
- 9.A záró véleményt az állami főépítész az egyeztetést követő 5-10 napon belül adja ki – **1,5 hét**.
- 10.A tervmódosítás a záróvélemény kiadását követően hagyható jóvá (Előterjesztés készítés és elfogadás) – **1 hét**, ill. a KT ülés időpontja.

A jogszabályok szerint a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes!

A tervezési időigény összesen: legkevesebb **18 hét**, illetve a KT ülések időpontjától függ.

Budapest, 2023. április 12.



Horváth Adrienne

vezető településtervező

városépítési és városgazdálkodási szakmérnök

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Herceghalom Község Önkormányzata

Székhelye: 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 13.

Adószáma: 15734745-2-13;

Képviseli: Csizmadia Zsuzsanna polgármester
mint Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről

Semmelweis Egyetem

Székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26.

Adószám: 19308674-2-42

Képviseli: Dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Livia kancellár

eljáró szervezeti egység: **Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika**

kötelezettségvállaló: Dr. Merkely Béla igazgató

pénzügyi ellenjegyző és kapcsolattartó: Kovács Péter tömbigazgató

Mobil: +36/20-825-8025

E-mail: kovacs.peter@semmelweis-univ.hu

mint a településrendezési cél megvalósításában közreműködő költségviselő, érdekelt fél, a cél megvalósítója (a továbbiakban: **Költségviselő**),

között Herceghalom Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (V.02.) számú határozata alapján alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNY

1. A Felek rögzítik, hogy a Magyar Állam 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa Herceghalom 267/4 hrsz-ú (kivett major)a Semmelweis Egyetem pedig a 267/5 (volt 268 hrsz részét képező, kivett beépítetlen terület) helyrajzi számú ingatlanoknak. Költségviselő érdekelt fél a tulajdonos Magyar Állam felhatalmazása alapján jár el.

2. Jelen szerződés célja, az Országos Tervtanácsi véleményezése során jelzett észrevételek (az épület kedvezőbb településképi megjelenése érdekében, az építészeti terv kismértékű átdolgozása keretében az épületmagasság megemelése annak érdekében, hogy a meglévő épület eltérő gerincmagasságú tetőszerkezete a gerincvonalának magassági törése nélkül kerüljön lecserélésre és a földszinti épülethomlokzaton a homlokzati hőszigetelés elhelyezésénél téгла, illetve téglajellegű burkolat kerüljön alkalmazásra) teljesítése érdekében:

- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ÚJABB módosítása, amely során az épületmagasság tekintetében 60 cm értékkel szükséges a megnövelés, az építési helykijelölésnél, mivel az eredeti épület szerinti homlokzati sík szerint van feltüntetve a földhivatali térképen és a Szabályozási terv ezt a homlokzati kontúrt számítva jelölte ki a Szabályozási tervlapon az építési helyet, ennek kismértékű bővítése is

szükséges. Bár az utólagos hőszigetelés nem számít bele a beépítési %-ba, de az építési helynél az erre kerülő téglá, vagy téglajellegű homlokzat kerülete biztosan nagyobb a Szabályozási terven meghatározottnál, azaz biztosan „ki fog lógni” az építési helyből, amennyiben az nem kerül korrigálásra az országos tervtanács által kért homlokzati burkolat szerint. Az alaprajzi elhelyezés nem kerül módosításra a fentiek szerinti terv átdolgozása során.

Magassági módosítás: 80 cm növelés kerül átvezetésre a HÉSZ módosításánál.

- A „telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész határának pontosítása. Ennek értelmében módosításra kerül „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész úgy, hogy a parkolóhely, valamint a parkoló déli végén kialakított speciális gépjárműmosó is kikerül e területrész lehatárolásából. Ennek értelmében a „be nem építhető területrészen” ténylegesen csupán a HÉSZ-ben szabályozott elemek kerülhetnek elhelyezésre.

- Közművezetékek, közműműtárgyak, rézsűk napelemek elhelyezését továbbra is lehetővé teszi a HÉSZ, csupán a parkolóhely kialakítás kerül ki a hatályos HÉSZ-ben a „nem beépíthető telekrészen” elhelyezhető felsorolt elemek közül.

Hogy fentiek szerint a Helyi Építési Szabályzat/Településszerkezeti terv módosításra kerüljön, a Felek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

A Semmelweis Egyetem kezdeményezésére a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása szükséges, amely során az épületmagasság tekintetében 60 cm értékkel szükséges a megnövelés, az építési helykijelölésnél, mivel az az eredeti épület szerinti homlokzati sík szerint van feltüntetve a földhivatali térképen és a Szabályozási terv ezt a homlokzati kontúrt számítva jelölte ki a Szabályozási tervlapon az építési helyet, ennek kismértékű bővítése is szükséges. Bár az utólagos hőszigetelés nem számít bele a beépítési %-ba, de az építési helynél az erre kerülő téglá, vagy téglajellegű homlokzat kerülete biztosan nagyobb a Szabályozási terven meghatározottnál, azaz biztosan „ki fog lógni” az építési helyből, amennyiben az nem kerül korrigálásra az országos tervtanács által kért homlokzati burkolat szerint. Az alaprajzi elhelyezés nem kerül módosításra a fentiek szerinti terv átdolgozása során.

Mivel a minimum 60 cm épületmagasság módosítás a szükséges magassági módosítás, de hogy egyéb az építésztervi átdolgozásnál előkerülő kisebb homlokzati kidolgozásnál legyen mozgástere az építésznek, így a biztonság kedvéért 80 cm növelés kerül átvezetésre a Hész módosításnál.

Mivel a hatályos szabályozási előírások a be nem építhető telekrészen a napelem és annak, mint parkolóhely feletti tartószerkezete elhelyezésének lehetőségét is tartalmazták, de időközben a napelemek tartószerkezete és az ennek árnyékában kiállítható parkolóhely részletesen és pontosan kidolgozásra került az építésztervekben, ezért célszerű „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész határát ennek figyelembevételével pontosítani. Ennek értelmében a parkolóhelyek és az azok árnyékolását is szolgáló napelemtartószerkezet helyének figyelembevételével módosításra kerül a „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész úgy, hogy a parkolóhely, valamint a parkoló déli végén kialakított speciális gépjárműmosó is kikerül e területrész lehatárolásából. Ennek értelmében a „be nem építhető területrészen” ténylegesen csupán a HÉSZ-ben szabályozott elemek kerülhetnek elhelyezésre.

Mivel a „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területen már meglévő közművezetékek, közműműtárgyak és rézsűk is vannak, valamint a rézsűkre még további napelem is kerülhet, ezért ezek elhelyezését továbbra is lehetővé teszi a HÉSZ, csupán a parkolóhely kialakítás kerül ki a hatályos HÉSZ-ben a „nem beépíthető telekrészen” elhelyezhető felsorolt elemek közül.

Tekintettel arra, hogy az építési engedélyezés folyamata az Országos Tervtanácsi vélemény miatt átmenetileg leállításra került a szükséges HÉSZ-módosítás jóváhagyásáig, ezért a jóváhagyásra kerülő HÉSZ-módosítás rendelet-tervezetének ún. záró rendelkezését úgy kell megfogalmazni, hogy az ne csak a HÉSZ-módosítás jóváhagyását követően megindításra kerülő építési engedélyezésre vonatkozzon, hanem a folyamatban lévő ügyekre is, azaz az Építési Hatóság a kutatólabor építési engedélyezésénél már ezt vehesse alapul.

A HÉSZ 70/A.§ az alábbiak szerint módosul:

„70/A.§

- (1) A Ko-3 építési övezetben az oktatás, a kutatás és az egészségügy rendeltetések helyezhetők el.
- (2) A Ko-3 építési övezetben épület a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.
- (3) A Ko-3 építési övezetben műtárgyak, közművezetékek és műtárgyaik, napelem és tartószerkezetének építményei elhelyezhetők a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen is.”

A HÉSZ-módosítás Záró rendelkezése az alábbiak szerint kerül megfogalmazásra:

„89. § (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A Költségviselő (cél megvalósítója) jogai és kötelezettségei

A Költségviselő kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által aláírt szerződésnek aláírását követően írásban igazolja, hogy Tervezési szerződés és a mellékelt Tervezési ajánlat alapján a HA TERV-STÚDIÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT (a továbbiakban: Tervező) részére 700.000,-Ft + 27% Áfa, összesen: 889.000,-Ft-ot megfizetett Herceghalom Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) a 267/4 hrsz-ú és a 267/5 (volt 268 hrsz részét képező hrsz-ú területekre vonatkozó módosítása céljából. Ezen összeg megfizetése a szerződés hatályba lépésének feltétele.

1.1. Az Önkormányzat kifejezetten jogosult a tervezési folyamat végigkísérésére oly módon, hogy mind a tervezési folyamatról, mind az esetleges véleményezési eljárásról értesíteni köteles őt a Tulajdonos, illetve a Tervező.

2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

Az Önkormányzat köteles Herceghalom Község Helyi Építési Szabályzatának a településrendezési eljárás során a tárgyi területekre vonatkozó módosításhoz szükséges intézkedéseket megtenni.

Az Önkormányzat közterületi útszabályozásra nem köteles a tárgyi ingatlanok vonatkozásában.

IV. TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐ

Az Önkormányzat vállalja, hogy a szükséges egyeztetést, véleményeztetést a településfejlesztési koncepcióról, a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Kormányrendelet szerinti eljárási határidőket figyelembe véve elvégzi. Az Önkormányzat a szabályozás eredményére vonatkozóan eredményfelelősséget nem vállal.

V. A JELEN SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:
 - amennyiben a jelen szerződés II. részében meghatározott célok megvalósulnak,
 - amennyiben a jelen szerződés II. részében meghatározott célok megvalósulása bármely okból megghiúsul,
 - amennyiben a jelen szerződés teljesítése tárgytalanná válik,
 - a Felek közös megegyezésével.
2. A Felek jelen szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
3. A Felek rendkívüli felmondásra a másik fél súlyos szerződésszegése esetén jogosultak a jelen szerződést megszüntetni. Amennyiben valamely fél megszegi a jelen szerződés rendelkezéseit, a másik fél köteles őt írásban értesíteni azzal, hogy az értesítést tartalmazó levélnek tartalmaznia kell a szerződésszegés tényét, annak megvalósulási formáját, az azonnali hatályú felmondás kilátásba helyezését, mint lehetséges jogkövetkezményt, valamint legalább 15 napos határidőt kell biztosítani a szerződésszegés megszüntetésére és annak orvoslására. Amennyiben a megszabott határidőn belül a szerződésszegést elkövető fél a szerződésszegést nem szünteti meg, illetve nem orvosolja, a másik fél élhet az azonnali hatályú felmondás jogával.

VI. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK

Szerződő Felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződés rendelkezései érvényesek Felek mindenkori jogutódaira is, melyért az érintett fél szavatosságot vállal. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

2. A településrendezési szerződésben a Tulajdonos által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét az Önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az Önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
3. A településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételeket az Önkormányzat figyelembe veszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változásokat szükség szerint átvezeti, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetést lefolytatja.
4. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés nyilvános.
5. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy kikötik az Önkormányzat székhelye szerint hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét.
6. Szerződő felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az egyéb magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
7. A jelen szerződés magyar nyelven, 6 eredeti példányban készült.
8. Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat szándékukkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, ezért, s ennek jeléül azt a mai napon jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Herceghalom, 2023. május

.....
Csizmadia Zsuzsanna polgármester
Herceghalom Község Önkormányzata
képviselőtében

.....
Költségviselő képviselőtében

Melléklet:

- Tervezési ajánlat



BIZOTTSÁGI ÉS KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV **MÓDOSÍTÁSA** HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) **ÚJABB MÓDOSÍTÁSA**

a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ területének
északkeleti területén lévő kutatólaboratórium fejlesztésével
érintett 267/4 hrsz és a 267/5 hrsz (volt 268 hrsz) területekre
MEGALAPOZÁSÁHOZ



2023 ÁPRILIS HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205



HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 186/2023

Bizottsági és Képviselő-testületi döntéselőkészítő egyeztetési tervdokumentáció

2023 április hó

TARTALOMJEGYZÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalom szerint, valamint a 2022 januárjában ugyanezen területre elkészült Telepítési tanulmányterv módosítása

I. ELŐZMÉNYEK

A KISTÉRSÉGET ÉS HERCEGHALMOT ÉRINTŐ FEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK

II. A TANULMÁNYTERVKÉSZÍTÉST INDOKLÓ ÚJ HÉSZMÓDOSÍTÁS

III. A TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA – HÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

IV. A MUNKA MENETE, FIGYELEMBE VEENDŐ JOGSZABÁLYOK

V. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA

TERVIRATOK

1.melléklet: 98/2017. (IV. 27.) Korm.rend. - nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügygyé nyilvánításáról – kivonat Herceghalom Község 267/2 és 268 hrsz területeire

2.melléklet: Főépítész Feljegyzés a tanulmányterv tartalmáról

3.melléklet: Földhivatali E-hiteles térképmásolat

4.melléklet: Országos Tervtanács véleménye az Építési engedélyhez

I. ELŐZMÉNYEK

A KISTÉRSÉGET ÉS HERCEGHALMOT ÉRINTŐ FEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK

Több mint 2 évtizede, a 2000-es évek elején a **Zsámbéki-medence 13 települési önkormányzata hozta létre** a ZSÁMERT Kistérségi Társulást (Zsámbéki-medence Regionális Területfejlesztési Társulást), a helyi és a környező településeken megtelepedett, igen széles spektrumot átölelő vállalkozói szféra összefogása céljával. **A ZSÁMERT székhelye 2002-től Herceghalom lett.** A szervezet célja a „Közép-Európai Szilíciumvölgy” megteremtése volt. A Talentis Programirodával együttműködve az akkori Oktatási Minisztériummal, a Magyar Tudományos Akadémiával és más neves szervezetekkel kötött megállapodások mellett. A szervezet infrastruktúra és gazdaságfejlesztési tevékenysége kiemelendő, a tudásrégió alapjainak lefektetése azonban a többcélú kistérségi társulások kötelező működésének bevezetésével lelassult, átalakult, és a szervezetből több település kilépett. A kezdeményezés a Zsámbéki-medence, mint mikrorégió települési önkormányzatait kísérelte meg összefogni és megteremteni a településközi kapcsolatokat a fővárostól való függőség csökkentése érdekében. A Herceghalom területére az akkoriban (2004-2005) készülő rendezési terv – mint a Talentis Projekt központi települése - számos fejlesztésnek biztosított helyszínt. A fejlesztések megvalósulásával a település kilépett volna a községi léptékből és kisvárosi szintű léptéket, illetve részben annál magasabb léptékű szolgáltatást nyújtott volna. A településen a logisztikai célú fejlesztésen kívül számos **kutatási, fejlesztési, egyetemi szintű oktatási** és irodai, munkahelyi **terület került tervezetten elhelyezésre**, e fejlesztésekhez szükséges (intenzív társasház) léptékű lakóterület-fejlesztésekkel.

A Talentis programban a - volt állattenyésztési kutatóintézet, jelenleg Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ (NAIK) Állattenyésztési, Takarmányozási és Húsipari Kutatóintézet területének részét képező **jelen tervezési terület (267/4 hrsz és 267/5 hrsz (volt 268 hrsz)) és környezete** - kutatás, fejlesztést és oktatást magába foglaló tervezett egyetemi campus tervezési területe volt.

A projekt végül nem valósult meg, illetve kezdeti fejlesztéseket is megállította a 2008 évet meghatározó gazdasági válság. A fejlesztési területek beépülései lelassultak (pl. Herceghalom a logisztikai területek), illetve meg sem kezdődtek (pl. munkahelyi, oktatási, szolgáltatási területek).

A hatályos településrendezési terv a jelen területet is magába foglaló - volt állattenyésztési kutatóintézet - területet az e területekre történő további hasznosítás konkrét megtervezéséig „kialakult” területként szabályozta le, azaz a területre nem határozott meg konkrét beépítési paramétereket, hanem fenntartja továbbra is a kialakult telekosztást és beépítést.

A „kialakult állapotot” rögzítő szabályozás azonban a volt kutatóintézet területének felosztása lehetőségét gátolta.

Az elmúlt években kiírt „NEMZETI LABORATÓRIUMOK LÉTREHOZÁSA, KOMPLEX FEJLESZTÉSE” című pályázatban történő részvétel érdekében a volt kutatóintézet területének északkeleti részén meglévő kutatólaboratórium épületét érintő fejlesztés miatt szükséges volt a kutatólaboratórium épületének (267/4 hrsz) önálló telekre történő megosztása.

Ezért fenti tervezett telekosztás megvalósítása érdekében 2022-ben módosítani kellett Herceghalom településrendezési tervét a volt kutatóintézet területét jelentő 267/3 hrsz (volt 267/2 hrsz) és a terület északkeleti részén fekvő jelenleg már mindkét önálló telken fekvő 267/4 és 267/5 hrsz (volt 268 hrsz) területekre. E tervmódosítás megalapozásához 2022 év elején Telepítési tanulmánytervet készített szintén a HA Tervstúdiók Kft. a Semmelweis Egyetem költségviselésében, amelyben meghatározott Szabályozási koncepciót a Képviselő-testület 1/2022. (I.13.) számú határozatával fogadott el, és amely alapján elkészített a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítást az Önkormányzat 12/2022.(VI.15.) önkormányzati rendelettel hagyott jóvá.

Az ezen új HÉSZmódosítás és Szabályozási terv – amely Ko-3 jelű különleges oktatási építési övezetbe sorolta a kutatólaboratórium épület környezetében kialakításra kerülő (új 267/4 hrsz) és a mellette álló 267/5 hrsz (volt 268 hrsz) telkeket - alapján elkészített Építési Engedéllyel kapcsolatban az Országos tervtanács olyan módosításokat kért, amelyek szükségessé teszik a Helyi Építési Szabályzat **ÚJBÓLI** – kismértékű – módosítását.

Ennek megalapozásához a korábbi tanulmányterv módosítása szükséges az **ÚJ** HÉSZ módosítás megalapozásához. Ezt követően kerülhet sor a HÉSZ módosítás tervdokumentációjának elkészítéséhez és államigazgatási egyeztetésére.

E módosítás megalapozása érdekében készül jelen telepítési tanulmányterv.

II. A TANULMÁNYTERVKÉSZÍTÉST INDOKLÓ **ÚJ** HÉSZMÓDOSÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvény (ún. Építési törvény) 30/A.§ előírásai szerint a beruházás Képviselő-testületi támogatásának alátámasztásához beruházó a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerinti tartalommal **Telepítési tanulmánytervet** készített, illetve jelen esetben a korábbi tanulmánytervet módosíttatja, amely **megalapozza** az ezt követően elkészíttetésre kerülő **Helyi Építési Szabályzat módosítása című tervet**.

III. A TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA

A Semmelweis Egyetem pályázik az RRF-2.3.1-2021 azonosító számú „NEMZETI LABORATÓRIUMOK LÉTREHOZÁSA, KOMPLEX FEJLESZTÉSE” c. pályázat keretében.

Az Egyetem *Nemzeti Kardiovaszkuláris Laboratórium* tárgyú pályázati kérelmét a Nemzeti Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Hivatal szakmai előminősítés keretében támogatta.

E projekt megvalósulási helyszínei között szerepel Herceghalom 267/3 hrsz (volt 267/2 hrsz) ingatlanja, amelynek az északkeleti részén fekvő kutatólabor épülete, illetve az aköré újonnan kialakításra kerülő 267/4 hrsz telek és az amellel fekvő 267/5 hrsz (volt 268 hrsz) telek területei kerülnek be a pályázatba.

A pályázatra kerülő ingatlan felvételre került az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő **közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról** szóló 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 84. sorába. Lásd Terviratok 1. melléklet.

A 2022 ÉVI HÉSZ MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÁSA – 2022.

A korábbi, 2022 évelején a Képviselő-testület által 1/2022. (I.13.) számú határozattal elfogadott Telepítési tanulmányterv, majd ez ebben foglalt szabályozási koncepció alapján módosításra került és a Képviselő-testület által **12/2022.(VI.15.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervmódosítás** a kutatólaboratórium épülete körül tervezett – azóta 267/4 hrsz - telek és a mellette álló 267/5 hrsz (volt 268 hrsz részét képező) telkeket – a csak ezen területre kialakított - **Ko-3** jelű **különleges-oktatási építési övezetbe** sorolta. A 2022 évi HÉSZ módosítás szerint a **Ko-3** jelű övezetben **az oktatás, a kutatás és az egészségügy rendeltetések és azokhoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el** a Szabályozási tervlapon a kutatólaboratórium meglévő épületét szorosan magába foglaló építési helyen belül az övezet szerinti beépítési paraméterek: 40 % beépítés, 40 % zöldfelület, 6 m épületmagasság figyelembevétele mellett. E szabályozás azonban a 268 hrsz telken – a konkrét fejlesztési elképzelés hiányában – ún. „a telek be nem építhető része” területet jelöl ki, amely telekrészen csak műtárgyak, közművezetékek és műtárgyaik, napelem tartószerkezetének építménye helyezhetők el, valamint parkoló alakítható ki. Lásd az alábbi, a jelenleg **hatályos** Szabályozási tervlap kivonatát.



HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - KIVONAT

- 70/A.§ (1) A **Ko-3** építési övezetben az oktatás, a kutatás és az egészségügy rendeltetések helyezhetők el.
- (2) A Ko-3 építési övezetben épület a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.
- (3) A Ko-3 építési övezetben a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen műtárgyak, közművezetékek és műtárgyaik, napelem tartószerkezetének építménye elhelyezhetők, valamint parkoló kialakítható.

Időközben a jóváhagyott Szabályozási tervlap szerinti telekosztás megvalósult, lásd Terviratok 3. melléklet: Földhivatali E-hiteles térképmásolat a területről.

AZ ÚJABB HÉSZ MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE ÉS KONCEPCIÓJA – 2023.

ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS

A fenti, 12/2022.(VI.15.) önkormányzati rendelettel hatályossá vált szabályozás alapján a 2022 őszén elkészült építésztervek építési engedélyezéséhez szükséges 2023 márciusában megkért Országos Tervtanácsi véleményezés (Lásd Terviratok 4. melléklet: Tervtanácsi vélemény) során a tervtanács kérte az épület kedvezőbb településképi megjelenése érdekében az építész terv kismértékű átdolgozása keretében az épületmagasság megemelését annak érdekében, hogy a meglévő épület eltérő gerincmagasságú tetőszerkezete a gerincvonalának magassági törése nélkül kerüljön lecserélésre és a földszinti épülethomlokzaton a homlokzati hőszigetelés elhelyezésénél téglá, illetve téglajellegű burkolat kerüljön alkalmazásra.

Ezen módosítások az ingatlanra vonatkozó szabályozási előírások figyelembevétele betartásával nem teljesíthetők, ezért a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ÚJABB módosítása szükséges, amely során az épületmagasság tekintetében 60 cm értékkel szükséges a megnövelés, az építési helykijelölésnél, mivel az az eredeti épület szerinti homlokzati sík szerint van feltüntetve a földhivatali térképen és a Szabályozási terv ezt a homlokzati kontúrt számítva jelölte ki a Szabályozási tervlapon az építési helyet, ennek kismértékű bővítése is szükséges. Bár az utólagos hőszigetelés nem számít bele a beépítési %-ba, de az építési helynél az erre kerülő téglá, vagy téglajellegű homlokzat kerülete biztosan nagyobb a Szabályozási terven meghatározottnál, azaz biztosan „ki fog lógni” az építési helyből, amennyiben az nem kerül korrigálásra az országos tervtanács által kért homlokzati burkolat szerint. Az alaprajzi elhelyezés nem kerül módosításra a fentiek szerinti terv átdolgozása során.

Mivel a minimum 60 cm épületmagasság módosítás a szükséges magassági módosítás, de hogy egyéb az építésztervi átdolgozásnál előkerülő kisebb homlokzati kidolgozásnál legyen mozgástere az építésznek, így a biztonság kedvéért 80 cm növelés kerül átvezetésre a Hész módosításnál.

Mivel a hatályos szabályozási előírások a be nem építhető telekrészen a napelem és annak, mint parkolóhely feletti tartószerkezete elhelyezésének lehetőségét is tartalmazták, de időközben a napelemek tartószerkezete és az ennek árnyékában kiállítható parkolóhely részletesen és pontosan kidolgozásra került az építésztervekben, ezért célszerű „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész határát ennek figyelembevételével pontosítani. Ennek értelmében a parkolóhelyek és az azok árnyékolását is szolgáló napelemtartószerkezet helyének figyelembevételével módosításra kerül a „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területrész úgy, hogy a parkolóhely, valamint a parkoló déli végén kialakított speciális gépjárműmosó is kikerül e területrész lehatárolásából. Ennek értelmében a „be nem építhető területrészen” ténylegesen csupán a HÉSZ-ben szabályozott elemek kerülhetnek elhelyezésre.

Mivel a „a telek be nem építhető része”-ként jelölt területen már meglévő közművezetékek, közműútárgyak és rézsűk is vannak, valamint a rézsűkre még további napelem is kerülhet, ezért ezek elhelyezését továbbra is lehetővé teszi a HÉSZ, csupán a parkolóhely kialakítás kerül ki a hatályos HÉSZ-ben a „nem beépíthető telekrészen” elhelyezhető felsorolt elemek közül.

Fontos azt is kiemelni, hogy mivel az építési engedélyezés folyamata a Tervtanácsi vélemény miatt átmenetileg leállításra került a szükséges HÉSZmódosítás jóváhagyásáig, ezért a jóváhagyásra kerülő HÉSZmódosítás rendelet-tervezetének ún. záró rendelkezését úgy kell megfogalmazni, hogy az ne csak a HÉSZ módosítás jóváhagyását követően megindításra kerülő építési engedélyezésre vonatkozzon, hanem már a folyamatban lévő ügyre is, azaz az Építési Hatóság a kutatólabor építési engedélyezésénél már ezt vehesse alapul!

TERVEZETT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KIVONAT – 2023 évi módosítás során

Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2018(XII.15.) önkormányzati rendelete
HERCEGHALOM KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

TERVEZETT módosítási javaslat

A HÉSZ 70/A.§ az alábbiak szerint módosul:

70/A.§ (1) A Ko-3 építési övezetben az oktatás, a kutatás és az egészségügy rendeltetések helyezhetők el.

(2) A Ko-3 építési övezetben épület a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.

~~(3) A Ko-3 építési övezetben a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen műtárgyak, közművezetékek és műtárgyaik, napelem tartószerkezetének építménye elhelyezhetők, valamint parkoló kialakítható.~~

(3) A Ko-3 építési övezetben **műtárgyak, közművezetékek és műtárgyaik, napelem és tartószerkezetének építményei elhelyezhetők** a HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen is.

A HÉSZ módosítás Záró rendelkezése az alábbiak szerint kerül megfogalmazásra:

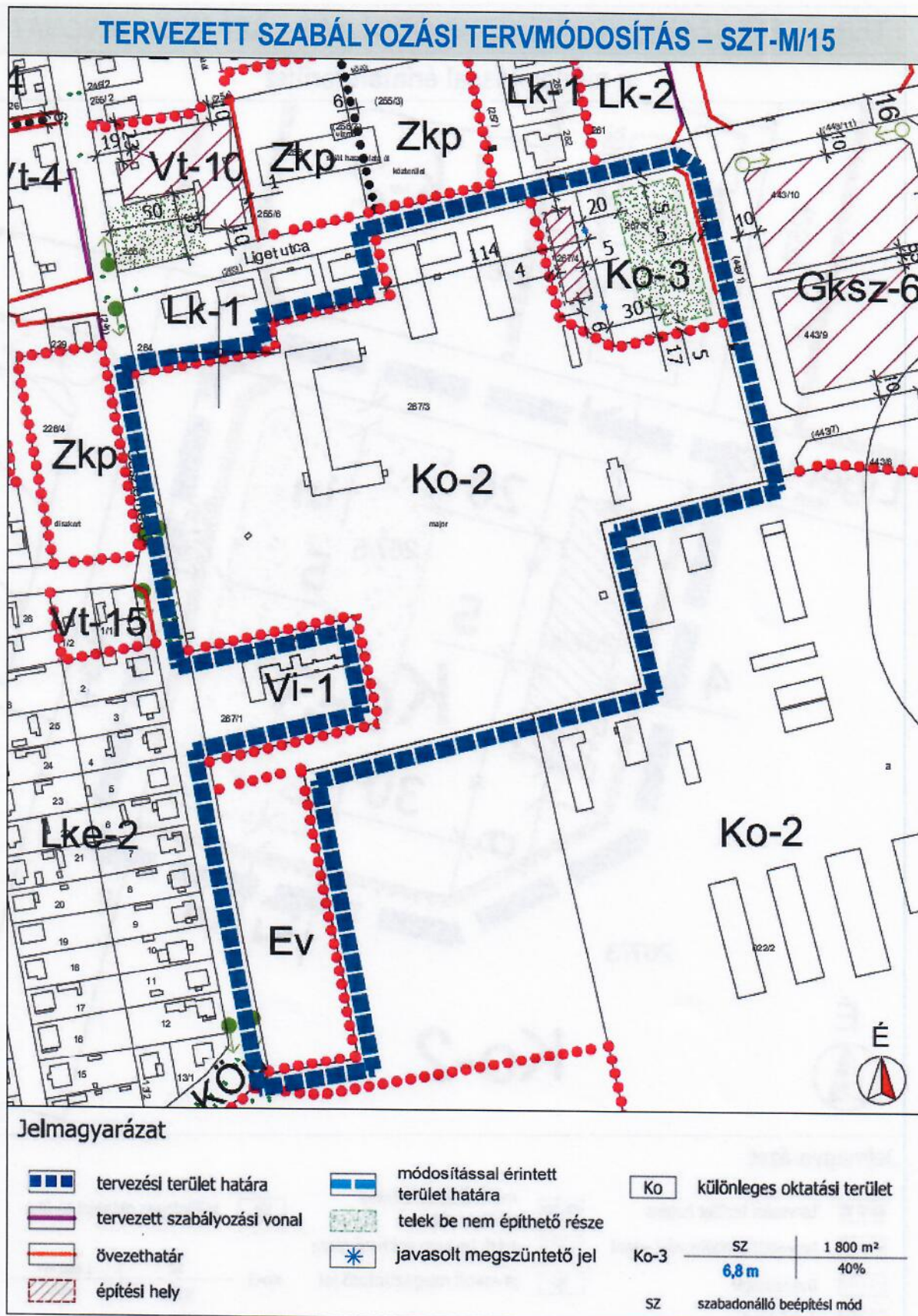
89. § (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a **folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.**

A HÉSZ 2. mellékletét képező építési övezet beépítési mutatóit tartalmazó táblázat

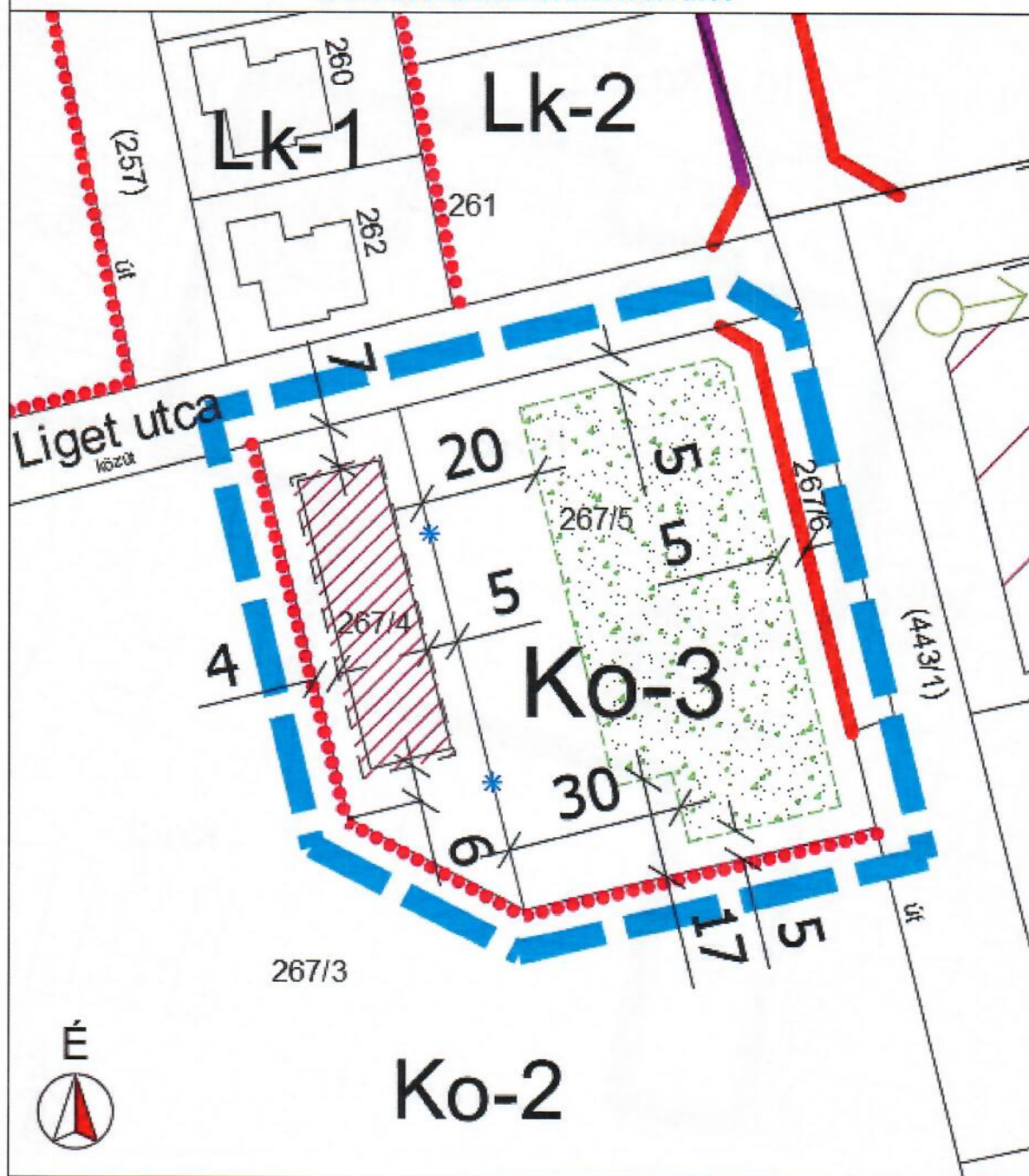
Az ÚJONNAN TERVEZETT Ko-3 építési övezet beépítési mutatói – módosítás TERVEZET:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	felülvizsg szerinti építési övezet jele	beépítési módja	Legkisebb alakítható telekméret	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	megengedett legnagyobb épület/építmény magasság	legkisebb oldalkert	legkisebb hátsókert	legkisebb előkert	egyéb
			m ²	%	%	m	m	m	m	
Beépítésre szánt területek										
Különleges területek										
39/A.	Ko-3	SZ	1 800	40	40	6,0 6,8	SZT	SZT	SZT	SZT – Szabá- lyozási Terv alapján



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – SZT-M/15 – KIVONAT

a módosítással érintett terület



Jelmagyarázat

	tervezési terület határa		módosítással érintett terület határa		telek be nem építhető része
	tervezett szabályozási vonal		javasolt megszüntető jel		építési hely
	övezethatár				

Ko különleges oktatási terület

Ko-3 SZ 1 800 m²
6,8 m 40%

SZ szabadonálló beépítési mód

IV. A MUNKA MENETE, FIGYELEMBE VEENDŐ JOGSZABÁLYOK

A kutatólabor épületét érintő fejlesztés megvalósításához szükséges tervmódosítás az alábbi 2 terv elkészítéséből áll.

Telepítési Tanulmányterv:

Először elkészül az ún. **Telepítési Tanulmányterv**, amelynek része a HÉSZ módosítás szabályozási koncepciója is, az e tanulmányban megfogalmazottakat Herceghalom Önkormányzatának Képviselő-testülete határozattal fogadja el.

Ezt követően készül el a Telepítési tanulmánytervben megfogalmazottakra alapozva a Helyi Építési Szabályzat módosítása tervdokumentáció, amely az alábbiak szerint kerül majd ún. tárgyalásos államigazgatási egyeztetésre.

Helyi Építési Szabályzat ÚJABB módosítás:

A pályázattal érintett ingatlan felvételre került az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 84. sorába.

Ennek értelmében jelen HÉSZ módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Herceghalom Község Önkormányzata** a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletnek a nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügyekre vonatkozó 68. § (1) a) pontja aa) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes egyeztető rendszerben Herceghalom Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló rendeletének figyelembevétele mellett.

A terv E-TÉR- felületén folyó ún. Partnerségi egyeztetése alatt a tervegyeztetésével kapcsolatban Lakossági fórum kerül megtartásra.

Az állami főépítész egyeztető tárgyalás keretében hívja össze az államigazgatási szerveket, azaz a terv egyeztető tárgyalás keretében kerül véleményezésre, amelyet az egyeztetésen készülő jegyzőkönyv rögzít. Majd ezt követően az állami főépítész által kiadott záróvélemény alapján hagyhatja jóvá a Képviselő-testület a tervmódosítást.

A 2013. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a településeknek, ennek értelmében a jogszabályok által a tervdokumentáció munkarészeinek tartalmára előírt követelményeket a helyi főépítész indoklással szűkítheti, azaz bizonyos tartalmi követelmények elhagyhatók. Tehát a helyi főépítész határozza meg indoklással a tervdokumentáció tartalmát, amelyet feljegyzésben rögzít. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. Lásd Terviratok 2. melléklet - Főépítési Feljegyzés a tanulmány terv tartalmáról.

Mivel jelen Telepítési tanulmányterv a 2022 évelején az ugyanezen területre elkészített tanulmányterv módosítása ezért a településtervezési tervezési munka mellett egyéb szakági munkarész elkészítése nem szükséges.

V. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

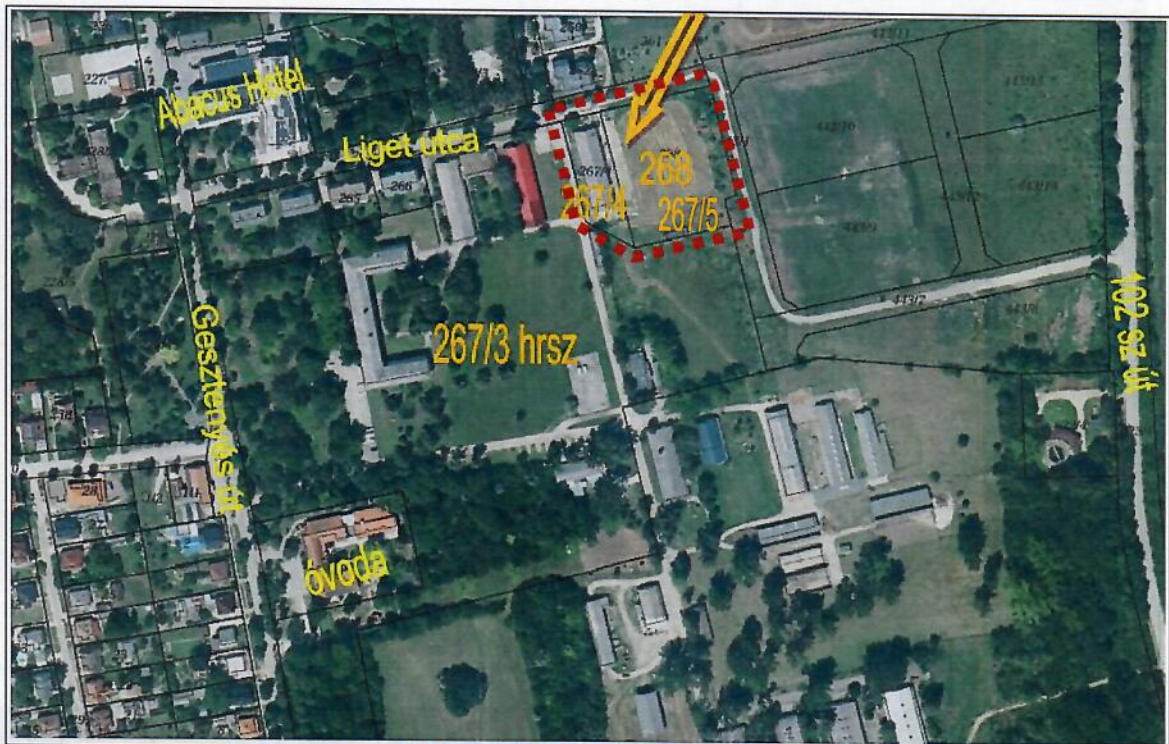
A **tervezési terület** Herceghalom belterületének délkeleti határán, a belterület ún. intézményi településrészét feltáró Gesztenyés út, illetve a Liget utca menti kisvárosias lakóterület által határolt, a volt ún. Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ **területének északkeleti részén a 267/4 hrsz** ingatlanon fekszik, illetve az annak keleti szomszédját jelentő **267/5 hrsz** (volt 268 hrsz részét képező) **területet** foglalja magába.



A volt ún. Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ **267/3 hrsz** területén számos épület található. A területet a Gesztenyés út és a Liget utca keleti szakasza között átvezetett burkolt út tárja fel. A 7,27 ha nagyságú terület egy telekként működik, azaz nem került különálló telkekre felosztásra. Használat szempontjából azonban a 267/3 hrsz területet, illetve a rajta elhelyezkedő meglévő épületeket különböző intézmények, vállalkozások hasznosítják. A **267/5 hrsz** (volt 268 hrsz részét képező telek) beépítés nélküli 0,6 ha nagyságú terület.



Ezen az újonnan kialakított (Terviratok 3.melléklete Földhivatali térkép szerinti) 267/4 hrsz telken működik a Semmelweis Egyetem Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika - George Berci nevét viselő - világszínvonalú sebészeti laboratóriuma is.



bejárat a Gesztenyés út felől



bejárat a Liget utca felől





A laboratórium épülete a Liget utca felől az épület mindkét oldaláról, azaz két kapun keresztül is megközelíthető. A parkolás az épület keleti oldala mentén történik.



TERVIRATOK

1.melléklet: A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy - kormányrendelet

98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet
*az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági
ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról*

-KIVONAT -

2. melléklet a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelethez

A Beruházásokkal érintett ingatlanok

	A	B
1.	Beruházás megnevezése	Beruházás azonosító adatai (ingatlan- nyilvántartás szerinti helyrajzi szám)
84.	Herceghalom kutatólabor kialakítása	Herceghalom belterület 267/2 belterület 268

Megjegyzés:

időközben az új telekosztás következtében a volt 267/2 hrsz új helyrajzszáma 267/3 hrsz és az északkeleti részén a kutatólaboratórium körül kialakított új telek 267/4 hrsz, a 268 hrsz a keleti határán fekvő út kiszabályozás miatt 267/5 és 267/6 hrsz lett.

2.melléklet: Főépítési Feljegyzés a tanulmányterv tartalmáról

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**HERCEGHALOM HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ)
ÚJABB
MÓDOSÍTÁSA - a volt Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ 267/2
hrsz területének északkeleti terület részére és a 268 hrsz területre c. terv
megalapozásához elkészített TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV-hez**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (KormR.) megfelelő tervdokumentációt a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. elkészítette.

A tanulmányterv a HÉSZ módosítás előkészítéséhez és megalapozásához a szükséges mértékben tartalmazza KormR. szerinti munkarészeket.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A § (3) bekezdése alapján megbízott önkormányzati főépítésként nyilatkozom, hogy a tanulmányterv készítésében közreműködtem, az abban foglaltakkal egyetértek.

Herceghalom, 2023. április 11.

Ónodi Szabó Lajos
megbízott főépítész

3.melléklet: Földhivatali E-hiteles térképmásolat

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.11 11:49:12

Helyrajzi szám: HERCEGHALOM belterület 268
Méretarány: 1 : 1000

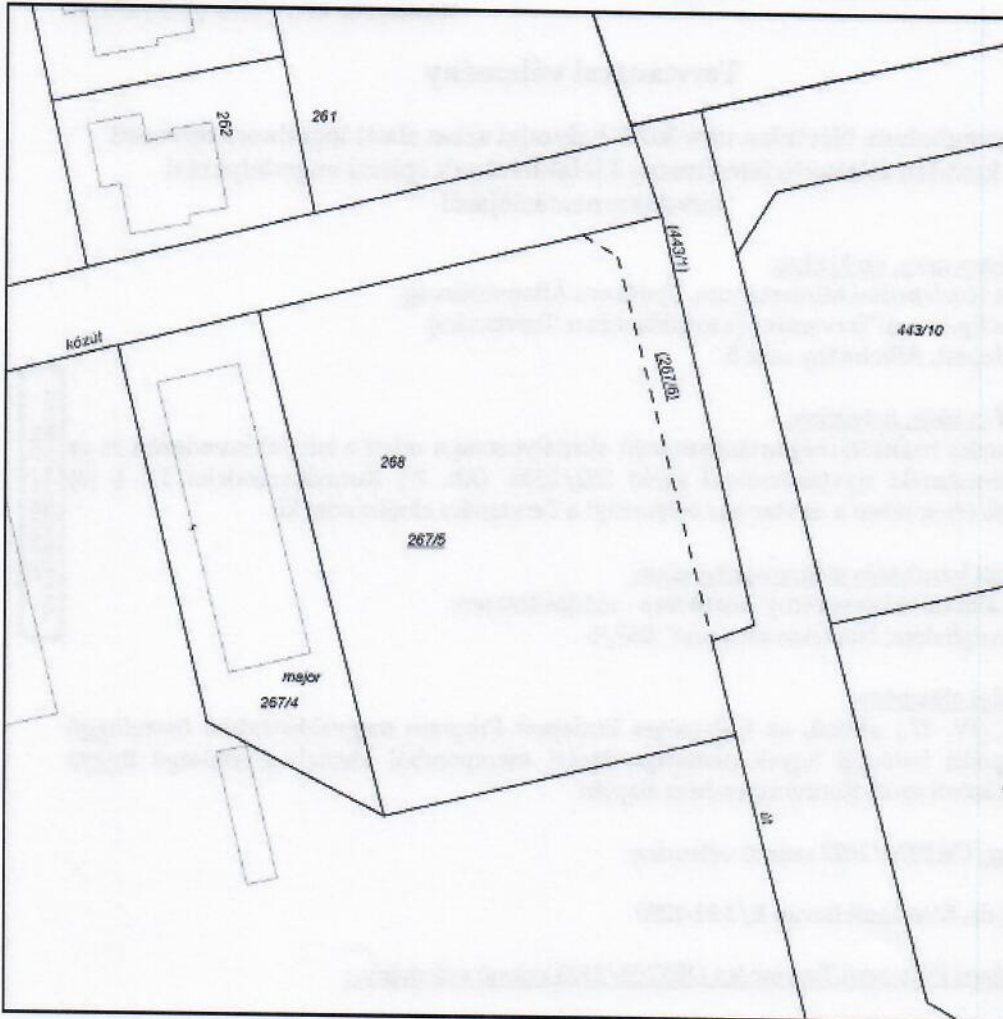
Megrendelés szám: 7/1038/2023

Térrajzsám: 43984950002023

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4.melléklet: Országos Tervtanács véleménye az Építési engedélyhez



**ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS**

Iktatószám: EPAT/2076-1/2023/ÉPSFO

Tervtanácsi vélemény

**a Herceghalom, Névtelen utca 267/5 helyrajzi szám alatti ingatlanra tervezett
kísérleti állattartó létesítmény kialakításának építési engedélyezési
tervdokumentációjáról**

A tervtanács neve, székhelye:

Építési és Közlekedési Minisztérium, Építészeti Államtitkárság,
Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: Tervtanács)
1054 Budapest, Alkotmány utca 5.

A tárgyalás ideje, helyszíne:

A Tervtanács határidő megtartásában való akadályoztatása miatt a településrendezési és az
építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet 12. § (6)
bekezdése értelmében a tervtanácsi véleményt a Tervtanács elnöke adta ki.

A tervezett beruházás megnevezése, címe:

Kísérleti állattartó létesítmény kialakítása - módosított terv
2053 Herceghalom, Névtelen utca hrsz.: 267/5

Ígyszabályi előzmény:

98/2017. (IV. 27.) számú, az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő
közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé
nyilvánításáról szóló Kormányrendelet alapján

Előzmény: OÉT076/2023 számú vélemény

Tervező: dr. Kiss Zsolt István É/1 01-1295

Az Országos Építészeti Tervtanács OÉT208/2023 számú véleménye:

A Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre ajánlja.

Indokolás

A településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.)
Kormányrendelet 12. § (6), 15. § (2) és 16. § (2) bekezdései értelmében a Tervtanács elnöke
vizsgálta, hogy az Országos Építészeti Tervtanács korábbi (OÉT076/2022) véleménye alapján
módosított építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelelt-e az építészeti minőség, szakmai
igényesség, a telepítés településképhez való illeszkedés, az esztétikus megjelenés, a kedvező
településképző szakmai követelményeknek.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZARADÉKOLVA – ETD

Fenti vizsgálatok során megállapítást nyert, hogy a beruházás módosított terve a fent rögzített szempontoknak eleget tesz, ezért a Tervtanács elnöke a tervdokumentációt engedélyezésre ajánlotta.

Szakmai ajánlasként fogalmazódott meg, hogy a tervek véglegesítése és annak kivitelezési tervi feldolgozása során a téglaburkolat felső síkjának megemlése, hogy az a nyílások felett áthidalóként tudjon megjelenni, ezáltal az épületegyüttes még egységesebb és elegánsabb megjelenésű lehetne.

Felhívom a Tervező és Megbízó figyelmét, hogy

- jelen döntés nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére.
- a tervtanácsi vélemény elsősorban a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály a kérelmező által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír.
- a terv a helyi építési szabályzatnak, valamint a hatályos egyéb építésügyi jogszabályoknak való megfelelőségét az illetékes hatóság az engedélyezési eljárás során vizsgálja részletesen, a Tervtanács csak felhívja a figyelmet az észrevett hiányosságokra, esetleges ellentmondásokra.
- a Tervtanács véleményét a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 16/A § alapján az eljáró hatóság az eljárása, döntése meghozatala során érdemben vizsgálja és az abban foglaltaktól eltérően is dönthet.

Budapest, 2023 MÁRC 22

László Regő elnök nevében

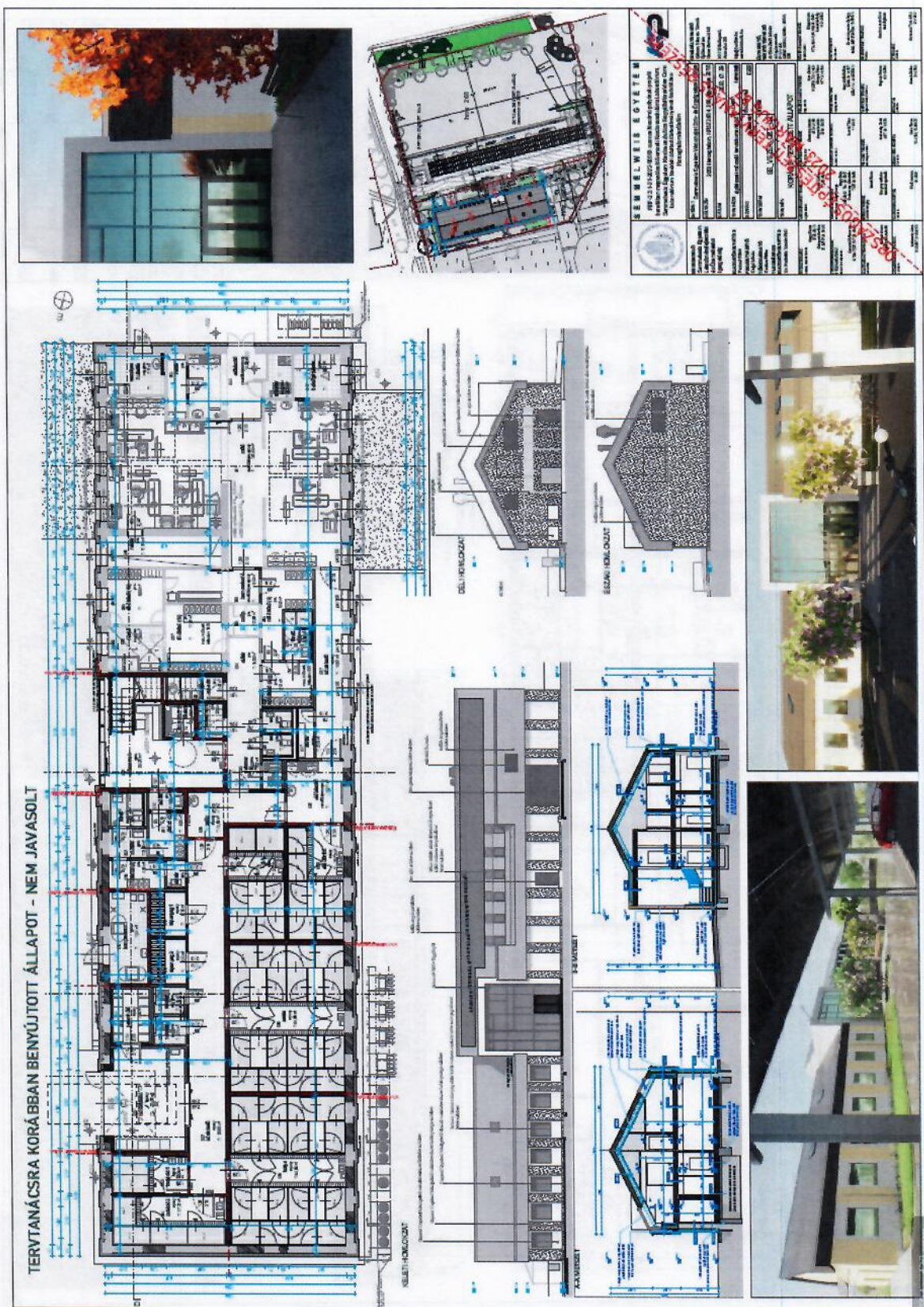
Perényi Lóránt
helyettes államtitkár



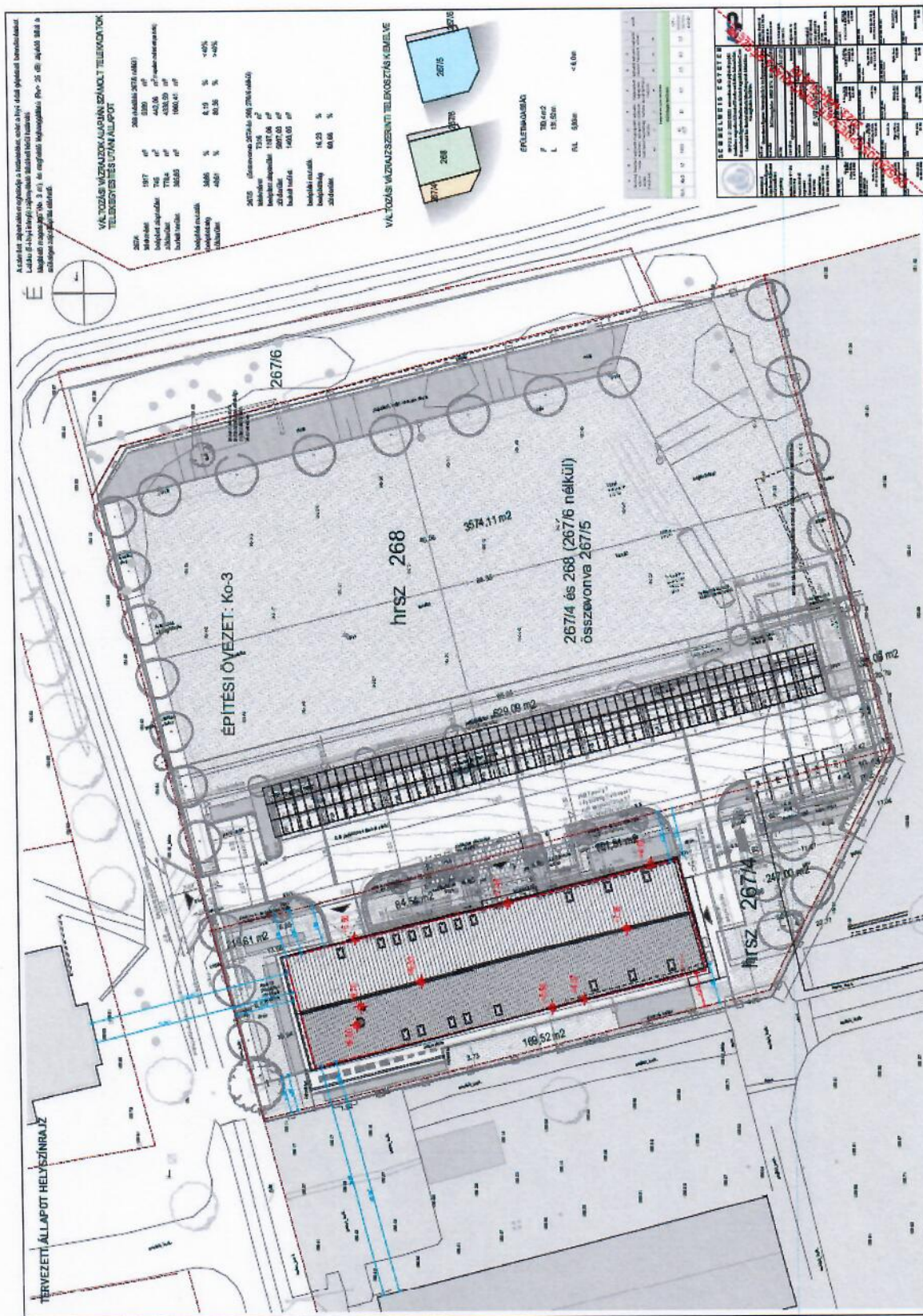
HA TERVSTÚDIÓ KFT.



ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI TERVTANÁCS ÁLTAL NEM JAVASOLT TERV



A TERVEZETT ÁLLAPOT



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.11 11:49:12

Helyrajzi szám: HERCEGHALOM belterület 268

Megrendelés szám: 7/1038/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs zám: 43984950002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

